Sitzung: 19.04.2023 Bau- und Umweltausschuss TOP 1

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seniorenwohnanlage an der Köglmühle";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

**Beschluss:**

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 12.11.2021 bis 17.12.2021 statt.

1. Bürgertermin am 16.11.2021, Beginn: 16:00 Uhr, Ende: 16:35 Uhr, großer Sitzungssaal

**Bürgermeister Fichtner** begrüßt die anwesenden Gäste und übergibt das Wort an den zuständigen Planer.

**Dipl. Ing. Martin Huber** stellt den Bebauungsplan anhand einer kurzen Präsentation vor. Anschließend übergibt er das Wort an den **Investor** und dessen **Ingenieur Herrn Neizert.** Diese stellen die Planung „seniorengerechtes Wohnen" detaillierter vor.

Aus den Zuschauern kommt es zu folgenden Fragen:

**Anwohnerin 1** lobt das Konzept, jedoch sei der Standort für diese Planung ungeeignet.
Die Mobilität - Entfernung zum Zentrum der künftigen Anwohner sei ein Problem. Sie erkundigt sich weiter über den künftigen Pflegedienst.

Der **Investor** antwortet, dass 12 Wohneinheiten geplant seien. Möglicherweise werde mit dem nahegelegenen Pflegedienst in der Köglmühle kooperiert. Dies sei jedoch noch zu klären.

**Anwohnerin 1** beklagt die Höhe des Baukörpers.

**Anwohner 2** erkundigt sich über die Anzahl der Geschosse.

Der **Investor** antwortet, dass EG + 4 geplant sei.

**Anwohner 2** sagt aus, dass dadurch die letzte Grünfläche in diesem Bereich verschwinden würde. Das Grundstück sei zu klein für einen solchen Baukörper. Dies habe auch StR Bendl in der letzten Sitzung erkannt.

**Anwohnerin 1** erkundigt sich, ob die örtliche Begebenheit besichtigt worden sei.

**1. Bürgermeister Fichtner** antwortet, dass nicht jede Örtlichkeit vorab besichtigt werde. Der Geltungsbereich sei bekannt.

**Anwohnerin 1** erkundigt sich, wie die angespannte Parkplatzsituation gelöst werde.

**1. Bürgermeister Fichtner** gibt an, dass 11 Tiefgaragenstellplätze und 4 überirdische Parkplätze geplant seien.

**Anwohner 2** sagt aus, dass die Parkplatzsituation vor Ort sehr schwierig sei.

**1. Bürgermeister Fichtner** antwortet, dass man sogar drei Stellplätze mehr wie notwendig schaffe.

**Anwohner 2** fügt hinzu, dass durch die Zufahrt Parkflächen an der Straße wegfallen werden. Man müsse bei künftiger Ausfahrt von der Tiefgarage den Geh- und Radweg queren. Dies sei aus seiner Sicht sehr problematisch.

**Anwohnerin 1** erkundigt sich, wie die Nutzung von über 60-Jährigen gewährleistet werde.

Der **Investo**r antwortet, dass dies durch einen Grundbucheintrag gewährleistet werde.

**Verwaltungsfachwirt Sigl** ergänzt, dass hierfür auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werde.

**Anwohner 1** sagt aus, dass man Grundbucheinträge nicht einhalte und auch die Verträge belanglos seien.

**1. Bürgermeister Fichtner** fügt an, dass hierfür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werde. Man müsse sich an die Festsetzungen halten.

**Anwohner 2** erkundigt sich, wie die Feuerwehrzufahrt gewährleistet werde.

**Stadtbaumeister Dempf** spricht an, dass man die Abstandsflächen einhalte. Außerdem werde hierfür auch das Landratsamt Kelheim als Träger öffentlicher Belange gehört.

**Verwaltungsfachwirt Sigl** gibt an, dass die Stellungnahme vom Landratsamt noch nicht vorläge. Die Auslegung habe erst in der letzten Woche begonnen.

**Anwohnerin 1** gibt an, dass der Baukörper zu groß sei. Die Wiese sei ein Treffpunkt und Spielplatz für Kinder. Auch in Zeiten des Klimaschutzes sei der Standort bedenklich.

**Anwohner 2** fügt an, dass man einen enormen Wertverlust durch den geplanten Baukörper habe.

**Anwohnerin 1** fügt an, dass man dadurch keine Sonneneinstrahlung am Wohnhaus haben würde.

**Dipl.-Ing. Huber** antwortet, dass die Nachbarbebauung am „Fuchsweg“ bereits die Sonneneinstrahlung nehme. Dies ändere sich nur geringfügig.

**Anwohnerin 2** bemängelt erneut die Parkplatzsituation.

**Stadtbaumeister Dempf** antwortet, dass die Verbesserung der Parksituation nicht die Aufgabe des besagten Bebauungsplans sei.

**Anwohnerin 2** sagt aus, dass das Vorhaben ein Fehler sei. Mainburg sei keine Großstadt, in welche ein solcher Baukörper passe.

**Anwohner 1** sagt aus, dass einige Aussagen der Stadträte nicht zutreffend waren. Man hätte sich die örtlichen Begebenheiten vorab ansehen müssen.

**Anwohnerin 2** bemängelt die Bekanntmachung. Man müsse sämtliche Anwohner in diesen Bereich gesondert informieren.

**Stadtbaumeister Dempf** sagt aus, dass man sich an alle rechtlichen Vorgaben gehalten habe. Ein Anschreiben sämtlicher Bewohner sei nicht erforderlich.

**1. Bürgermeister Fichtner** fügt an, dass man Bedenken weiterhin schriftlich einreichen könne. Er bedankt sich für die rege Teilnahme und beendet die Bürgerbeteiligung.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Bedenken werden in den Entwurfsplan eingearbeitet.
Die Parkplatzsituation wurde angepasst.
Die Größe des Baukörpers richtet sich an die Nachbarbebauung.
Der Brandschutz ist sichergestellt.

2. Niederschrift zum Termin für die Bauleitplanung „Seniorenwohnanlage Köglmühle“ vom 30.11.2021

(Hinweis: Aus Datenschutzgründen werden die Namen der Anwesenden durch „Person“ ersetzt)

Am Dienstag, den 30.11.2021 erschienen Person 1, Person 2 und Person 3.

Die Personen haben nach eigenen Aussagen keinen Konflikt mit der Planung und befürworten diese. Das Vorhaben wird positiv aufgefasst und sollte auch entsprechend umgesetzt werden.

Sie gaben zum Eigentumsverhältnis folgende Bedenken ab:

Die Flurnummern 1887/102 (Ringstraße 16) und 1887/138 (Plangebiet) waren in der Vergangenheit als eine Flurnummer vermessen.

Für die „alte gemeinsame Flurnummer“ waren mehrere Eigentümer vorhanden.

Nach Teilung der Flurnummer haben nicht alle Eigentümer auf die Nutzung der Flurnummer 1887/138 (Plangebiet) verzichtet.

Laut Aussage der Personen wurde die entsprechende Teilungserklärung und Verzichtserklärung beim Notar nicht unterzeichnet und somit nie vollzogen.

Es seien wohl noch mehrere „Nutzungsberechtigte“ der zu überplanenden Flurnummer vorhanden.

Eine baurechtliche Bevollmächtigung bzw. Sondernutzungserlaubnis durch den Investor wird bestritten, da diese notariell durch alle Eigentümer vollzogen wurde. Die Personen wünschen die Klärung dieser Problematik.

Aus deren Sicht bestehe durchaus die Möglichkeit auf Einigung und Umsetzung des Projekts.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Grundsätzlich wird festgestellt, dass die Behandlung eines Sondernutzungsrechtes nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist und hier auch keine grundsätzlichen Einwände zum Bauleitverfahren vorliegen. Gemäß nachfolgender Herleitung hat sich inzwischen auch geklärt, dass die Personen 1, 2 und 3 offensichtlich auch eine nicht haltbare Rechtsposition vertreten.

Hierzu folgende Erläuterung:
In Absprache mit dem Vorhabenträger hat die Stadt Mainburg die Prüfung der Frage, ob der Vorhabenträger Inhaber des Sondernutzungsrechtes ist, an die Kanzlei Döring/Spieß beauftragt. Diese kommt zur Auffassung, dass der Vorhabenträger alleiniger Inhaber des Sondernutzungsrechts für die zu überplanende Bauparzelle ist und überdies eine dinglich gesicherte Vollmacht vorliegt, die dem Vorhabenträger uneingeschränktes Baurecht einräumt. Die Kanzlei wollte jedoch noch einen Spezialisten für WEG-Recht hinzuziehen, um die Rechtsauffassung abzusichern. Es wurde zusätzlich von der WEG-Verwaltung Ringstraße 16, der FWG Rauscher GmbH, die spezialisierte Rechtsanwältin Frau Bauer mit der Überprüfung beauftragt. Mit Stellungnahme vom 17.08.2022 bestätigte die Rechtsanwältin, dass der Vorhabenträger alleiniger Inhaber des Sondernutzungsrechtes ist und eine dinglich gesicherte Vollmacht zur Bebauung hat.

3. Stellungnahme eines Anwohners vom 22.11.2021:

Um dringend benötigte Wohnfläche zu schaffen, sowie insgesamt eine geordnete städtebauliche Nutzung zu ermöglichen, muss es unseres Erachtens andere Möglichkeiten - sprich Bauplätze - zur Realisierung dieses Bauvorhabens an der Ringstraße geben. Das bestehende Wohnviertel wird durch den Neubau weiter verdichtet. Die letzte kleine Grünfläche, die zwischen den bereits bestehenden Wohnblöcken vorhanden ist, verschwindet.

Laut BayBO dürfen Bauliche Anlagen das Straßen, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Aber genau das passiert hier!!

Unsere Einwände und Bedenken gegen diese äußerst dichte Bebauung:
Das Grundstück muss nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein (BayBO).
Dies ist für diesen vorgesehenen Baukörper nicht der Fall!

Wir stimmen Herrn Stadtrat Matthias Bendl voll zu, wenn er ausführt, es sei der falsche Standort, der Baukörper zu groß und zu den bestehenden mehrgeschossigen Gebäuden - die bereits eine Bausünde für Mainburg darstellen - noch eine Bausünde zu errichten. Auch Herr Stadtrat Kastner pflichtet Herrn Bendl zu, dass das Gebäude an der geplanten Stelle zu groß dimensioniert sei.

Aus unserer Sicht wird sich in den nächsten Jahrzehnten ein Wohnviertel herausbilden, über das sich die Stadtverantwortlichen heute leider noch keine Gedanken machen.

Verkehrssicherheit:
Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden. (BayBO).

Wie soll die Tiefgaragenzufahrt gefahrlos gestaltet werden? Die Ein- bzw. Ausfahrt liegt in einer langgezogenen Rechtskurve. Um in die Kreisstraße einzubiegen, müssen Fußweg, Radweg und Längsparkbuchten durchquert werden. Die Einsicht in die Kreisstraße - sollte noch ein Kleintransporter in der Parkbucht stehen - ist mehr als gefährlich. Für ältere Personen sowieso.
Die Unfallgefahr ist vorprogrammiert. Der Verkehr fließt auf der Ringstr. = Kreisstraße mit 50plus km/h dahin.

Die Zufahrt zum neuen Gebäude wird mehrere Parkplätze kosten und diese sind derzeit kaum vorhanden.
Das Gebäude - Ringstr. 16 - in unmittelbarer Nähe wird derzeit renoviert. Die benötigten Garagen und Stellplätze können nicht ausgewiesen werden. Die Parkplatzsituation verschärft sich vehement.

Ist der Brandschutz für die Wohngebäude am Fuchsweg noch gewahrt?

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen (BayBO).

Ist der Zugang für Löschfahrzeuge bzw. für das Drehleiterfahrzeug nach der Bebauung des derzeitigen Wiesengrundstücks garantiert, um evtl. Menschenleben zu retten?
Wieviel mehr Zeit benötigt die Feuerwehr, um Schläuche um den Neubau zu legen? Der Hydrant liegt an der Ringstraße. Bisher sind die drei Wohneinheiten über das Wiesengrundstück problemlos anzufahren.
Wer trägt hier die Verantwortung, sollte ein Katastrophenfall eintreten und Menschenleben kosten? (Zur Erinnerung: Erst kürzlich Zimmerbrand im obersten Stockwerk, Gebäude Fuchsweg).

Weitere Fragwürdigkeiten:

- Laut Vorhabensbeschreibung können die Baugrenzen nicht eingehalten werden.

- Ein Wohngebäude zu bauen mit der Aussage, die Wohnungen dürfen nur Menschen ab 60 Jahren nutzen, ist für uns reine Augenwischerei. Eine Eintragung ins Grundbuch ist mehr als lächerlich und sogar Notariatsangestellten völlig unbekannt. Es heißt auch, man kann eine Wohnung kaufen. Der Käufer zieht dann mit seiner 40-jährigen Frau, Tochter, Sohn ein. Wer soll das überwachen? Laut Herrn Bürgermeister, das Einwohnermeldeamt. Im Normalfall zieht der Mieter erst ein und meldet sich dann an!!!

- Nach Aussage von. Herrn Bürgermeister Fichtner ist es nicht üblich bei Bauanträgen Ortsbegehungen zu tätigen. Bei dieser Baudimension sind wir aber schon der Meinung, dass die Stadträtinnen und -räte die Örtlichkeit und das Umfeld kennen sollten, bevor sie eine Entscheidung treffen!

- Eine Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist ein gesetzlicher Vorgang. Nur sollte man auch hier berücksichtigen, dass viele Haushalte keine Zeitung haben und in diesem Wohnviertel an der Ringstraße viele Bewohner der deutschen Sprache nicht mächtig sind. Ein Widerstand gegen den Bau ist daher als gering zu erwarten, was natürlich Planer und Bauträger ins Kalkül passt.

- Auf die seit Jahrzehnten in der Ringstraße wohnenden Anwohner wird in keinster Weise Rücksicht genommen. Eine Wertminderung der Wohnhäuser und Eigentumswohnungen der „Häuslebauer“ interessiert natürlich einen Investor nicht.

Wir erwarten deshalb, dass die Stadträte den Bauantrag nach den Richtlinien der Bayerischen Bauordnung und vor allem auch aus Sicht der örtlichen Gegebenheiten prüfen. Ebenso erwarten wir eine schriftliche Stellungnahme zu diesem Schreiben.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Verunstaltung der Landschaft ist eine subjektive Ansichtsweise. Das geplante Gebäude wird kleiner als die umliegenden Gebäude.
Mit Hilfe der Tiefgarage ist eine geringere Flächenversiegelung gewährleistet. Bei einer oberirdischen Anordnung der Stellplätze würden kaum noch Grünflächen übrigbleiben. Laut der Begutachtung des Landschaftsarchitekten (siehe Umweltbericht) ist diese Grünfläche keine schützenswerte Fläche. Der dringend benötigte Wohnraum wird in diesem Bauleitverfahren mithilfe einer Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Mainburg geschaffen. Es müssen keine neuen Straßen etc. geschaffen werden. Die Verkehrssicherheit wird geprüft. Die Zufahrt der Tiefgarage wird verschoben, damit die Einsehbarkeit gegeben ist.
Der Brandschutz wird geprüft. Ohne einen sichergestellten Brandschutz dürfen Bauvorhaben nicht realisiert werden.
Die Baugrenzen und Abstandsflächen werden eingehalten.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt rechtskonform nach den Vorgaben des § 3 Abs. 1 BauGB.

4. Stellungnahme eines Anwohners vom 27.11.2021:

Leider konnte ich den Termin zur Anhörung nicht wahrnehmen. Mit diesem Brief möchte ich meine Bedenken bzw. Fragen bzgl. des geplanten Bauvorhabens äußern.

1. Die Wohnraumverdichtung an dieser Stelle (Bereich zw. Leitenstraße u. Ringstraße) ist bereits jetzt überproportional hoch. Dadurch ist die Parkplatzsituation heute schon sehr angespannt. Mit der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage würden nach meinem Kenntnisstand mindestens zwei weitere öffentliche Parkplätze wegfallen. Des Weiteren wird hier von einer „Seniorenwohnanlage“ gesprochen. Es ist also davon auszugehen, dass hier überproportional viel Parkfläche für Besucher, Angehörige, Pflege- oder Reinigungspersonal usw. benötigt wird. Somit reichen die geplanten 12 Tiefgaragenstellplätze, meiner Meinung nach, nicht aus.

2. Auch das Brandschutzkonzept der geplanten Anlage und der dahinterliegenden Gebäude am Fuchsweg ist mir in dem Zusammenhang unklar. Meiner Meinung nach, ist der Feuerwehrzugang über die Ringstraße nicht gegeben, da hier öffentliche Parkplätze den Zugang versperren. Der Zugang über den Fuchsweg ist ebenfalls nicht möglich, da dort Treppen sind. Das gleiche Problem hat der Zugang über die Leitenstraße. Meine Befürchtung an dieser Stelle ist, dass weitere öffentliche Stell-/Parkplätze wegen eines benötigten Feuerwehrzuganges entfallen könnten.

3. Die Ausfahrt der geplanten Tiefgarage kreuzt Fußgänger-, Radweg und öffentliche Stellplätze. Hier wird augenscheinend eine potenzielle verkehrstechnische Gefahrenstelle geschaffen. Was ist/wird hier geplant ,um diese Situation zu entschärfen?

4. Die Sicherstellung der zweckgebundenen Nutzung „Senioren Wohnanlage“ über einen Eintrag ins Grundbuch ist aus meiner Sicht nicht gegeben. Bitte erläutern Sie mir hier genau das Vorgehen bzw. die Umsetzung zur Sicherstellung der Zweckbindung. Ihre Antwort werde ich an dieser Stelle juristisch prüfen lassen.

5. Mit der Aufstellung und Genehmigung des neuen Bebauungsplanes erfahren die angrenzenden Gebäude/Grundstücke eine deutliche Wertminderung, da hier die dringend benötigte Spiel- und Grünfläche entfällt. Eine weitere und vor allem so massive Wohnraumverdichtung an dieser Stelle trägt ebenfalls nicht zur Steigerung der Lebensqualität der bereits bestehenden Anwohnerschaft bei. Wie wird hiermit umgegangen? Wie bzw. wird hier ein Ausgleich geschaffen?

6. Wieso wird hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB angewendet?

Meine persönlichen Anmerkungen:
Mir ist durchaus bewusst, dass zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Hier an dieser Stelle – und vor allem mit dieser überdimensionierten Planung, wird aber versucht ein Bauvorhaben aus reiner Profitmaximierung, ohne Rücksicht auf die bereits bestehende Anwohnerschaft, umzusetzen. Der Begriff „Seniorenwohnanlage“ ist hier eine reine „Schönmalerei“. Dies ist allein mit dem juristischen Mittel „der Grundbucheintragung“ nicht zu gewährleisten. Schon in der Vergangenheit wurden in diesem Stadtteil planungstechnische Fehler begangen. Anstatt dieser Fehler zu mildern – (man könnte die Grünfläche ja auch nutzen, um eine parkähnliche Entlastung zu schaffen), sollen diese Fehler jetzt anscheinend traditionsgemäß weitergeführt werden.

Aus diesen Gründen, bitte ich den Stadtrat, das Bauvorhaben, so wie bis dato geplant, nicht zu befürworten.

Um eine zeitnahe Rückantwort bzgl. meiner Fragen/Anmerkungen wird gebeten.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. – 3.
Die Stellplätze richten sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Es werden zuzüglich noch oberirdische Stellplätze geschaffen. Die derzeit angespannte Situation ist nicht dem neuen Bauvorhaben geschuldet. Das geplante Gebäude wird kleiner als die umliegenden Gebäude. Mit Hilfe der Tiefgarage ist eine geringere Flächenversiegelung gewährleistet.
Der Brandschutz wird geprüft. Ohne einen sichergestellten Brandschutz dürfen Bauvorhaben nicht realisiert werden.
Zufahrten zu Grundstücken kreuzen meist Rad bzw. Fußwege. PKWs, welche in die Tiefgarage ein- und ausfahren, werden gezwungenermaßen in Schrittgeschwindigkeit fahren müssen.

Zu 4.
Es handelt sich bei diesem Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Aus diesem Grund hat die Eingabeplanung mit dem Bebauungsplan übereinzustimmen. Somit hat die Stadt die Sicherheit, aber auch die Prüfpflicht, das Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zu 5.
Ein Ausgleich ist durch das verwendete Verfahren (§ 13 a BauGB) nicht notwendig. Derzeit befindet sich auf der Fläche der geplanten Seniorenwohnanlage auch keine extra dafür ausgewiesene Spielfläche. Seitens der Regierung sind mittlerweile Forderungen bekannt, ein besonderes Augenmerk auf die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungen zu legen, sowie Außenbereichsflächen zu schützen, um den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns Rechnung zu tragen. Ebenso ist anzumerken, dass der Erwerber eines Grundstückes/Gebäudes nicht davor geschützt ist, dass sich das Umfeld des Grundstücks/der Immobilie im Laufe der Zeit dadurch ändern kann, dass Nachbarn baurechtliche Möglichkeiten ausschöpfen.

Zu 6.
Gemäß § 13a BauGB kann „[e]in Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung […] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ Die geplante Seniorenwohnanlage liegt inmitten bereits bestehender Bebauung, nahe dem Zentrum Mainburgs. Somit handelt es sich hierbei um einen klaren Fall der Nachverdichtung. Ebenso „darf [der Bebauungsplan] im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“ (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Da die Seniorenwohnanlage auf einer Fläche von 1.147 m² geplant wird und die Festsetzungen eine maximale Grundflächenzahl von 0,40 vorgeben, ist auch in diesem Sinne eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich.

Aufgrund der Zweckverbindung des gesamten Verfahrens an die geplante Seniorenwohnanlage und die Versicherung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag ist auch die Zulassung des Verfahrens in Verbindung mit dem in § 12 BauGB aufgeführten Vorhabens- und Erschließungsplanes möglich.

5. Stellungnahme eines Anwohners 15.12.2021:

Ich habe erfahren, dass eine Senioren-Wohnanlage an der Ringstraße 16 gebaut wird. Dies nennt sich „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“.
Ich und meine Geschwister haben an der Ringstraße 16 auf dieser Grünfläche ein Sondernutzungsrecht, welches mit der Erwerb Wohnung Nummer 18 in der Ringstraße gibt.

Noch zudem habe ich ein weiteres Eigentum auch in der Ringstraße 16 als Wohnungsnummer 10.

Ich schicke Ihnen ein Blatt vom Finanzamt, welches dort auch ersichtlich ist. Solange unsere Sondernutzungsrechte auf dieser Grünfläche herrschen, darf ohne unsere Genehmigung nicht dort gebaut werden.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet. Die Behandlung eines Sondernutzungsrechtes ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Analog Punkt 1 wird ergänzend festgestellt:
In Absprache mit dem Vorhabenträger hat die Stadt Mainburg mit der Prüfung der Frage, ob der Vorhabenträger Inhaber des Sondernutzungsrechtes ist, die Kanzlei Döring/Spieß beauftragt. Diese kommt zu der Auffassung, dass der Vorhabenträger alleiniger Inhaber des Sondernutzungsrechts für die zu überplanende Bauparzelle ist und überdies eine dinglich gesicherte Vollmacht vorliegt, die dem Vorhabenträger uneingeschränktes Baurecht einräumt. Die Kanzlei wollte jedoch noch einen Spezialisten für WEG-

Recht hinzuziehen, um die Rechtsauffassung abzusichern. Es wurde zusätzlich von der WEG-Verwaltung Ringstraße 16, der FWG Rauscher GmbH, die spezialisierte Rechtsanwältin Frau Bauer mit der Überprüfung beauftragt. Mit Stellungnahme vom 17.08.2022 bestätigte die Rechtsanwältin, dass der Vorhabenträger alleiniger Inhaber des Sondernutzungsrechtes ist und eine dinglich gesicherte Vollmacht zur Bebauung hat.

In jedem Fall steht dem Anwohner gemäß Punkt 3. keinesfalls ein Sondernutzungsrecht zu.

6. Stellungnahme eines Anwohners vom 15.12.2021:

Ich bin Eigentümer der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 23, im Untergeschoss, in der Ringstraße 16, 84048 Mainburg.

Mit der Teilungserklärung, Urk. Nr. 1530/1984 vom 10.10.1984 und der Nachtragsurkunde Urk. Nr. 1646/1984 vom 24.10.1984 wurde die bis heute vollzogene und gültige Teilungserklärung, betreffend der Fl.-Nr. 1887/138 und dessen Sondernutzungsrecht, beurkundet.

§ 2 der Nachtragsurkunde 1646/1984 vom 24.10.1984

Lt. § 2 der Nachtragsurkunde 1646/1984 vom 24.10.1984 ist der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichneten Sondereigentums berechtigt, die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 1887/138 unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu benutzen (Sondernutzungsrecht gemäß §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2 und 5 Abs. 4 WEG). Die Eintragung dieses Sondernutzungsrechts als Inhalt des Sondereigentums wurde bewilligt und beantragt.

§ 3 der Nachtragsurkunde 1646/1984 vom 24.10.1984

Lt. § 3 wird dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichneten Sondereigentums unwiderruflich Vollmacht erteilt,

a) Fl.-Nr. 1887/138 auf eigene Kost zu bebauen;
b) die Teilungserklärung dahingehend abzuändern, dass von dem Miteigentumsanteil, mit dem das Sondereigentum Nr. 23 verbunden ist, Miteigentumsanteile abzutrennen und diese mit Sondereigentum an dem neu zu errichtenden Gebäude zu verbinden, Wohnungs- und Teileigentum zu begründen;
c) diese neuen, mit Sondereigentum an einer Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbundenen Miteigentumsanteile auf seine Rechnung zu veräußern:
d) überhaupt alle Erklärungen abzugeben, Anträge bei Behörden und Privaten zu stellen und alle Maßnahmen durchzuführen, die der künftigen Bebauung der Fl.-Nr. 1887/138 notwendig oder erforderlich sind, die Teilungserklärung entsprechend anzupassen, insbesondere auch Bestimmungen aufzunehmen, da sich das Nutzungsrecht sowie die Lastentragung nur auf die Flurnummer beziehen, auf der die entsprechenden Sondereigentumseinheiten stehen;
e) für den Fall, dass eine Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 1887/138 nicht mehr erfolgen soll oder die Teilung nachträglich genehmigt wird, die ursprüngliche Verteilung der Miteigentumsanteile wieder herbeizuführen, in diesem Fall Fl.-Nr. 1887/138 abzutrennen und in das Eigentum des Eigentümers der Einheit Nr. 23 (oder auch eines Dritten) überzuführen.

Die Rechtsnachfolger der im Aufteilungsplan bezeichneten Sondereigentums Nr. 23 sowie die Rechtsnachfolger der im Aufteilungsplan bezeichneten Sondereigentums Nr. 21 haben einer Übertragung des Sondernutzungsrechts und auch eine Änderung der Teilungserklärung nicht zugestimmt. Gleiches gilt für noch weitere Rechtsnachfolger von Eigentümern, die lt. Aufteilungsplan Sondereigentum begründen.

Da die Vollmacht unwiderruflich erteilt wurde, und weil nicht alle Rechtsnachfolger von Eigentümern der Übertragung der Vollmacht zugestimmt haben, ist die Folge, dass das Sondernutzungsrecht, gemäß Nachtragsurkunde 1646/1984 vom 24.10.1984, zum Sondereigentum Nr. 23 gehört.

Eine Bebauung durch den Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 25 bezeichneten Sondereigentums ist somit nicht rechtens.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet. Die Behandlung eines Sondernutzungsrechtes ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

In Absprache mit dem Vorhabenträger hat die Stadt Mainburg mit der Prüfung der Frage, ob der Vorhabenträger Inhaber des Sondernutzungsrechts ist, die Kanzlei Döring/Spieß beauftragt. Diese kommt zu der Auffassung, dass der Vorhabenträger alleiniger Inhaber des Sondernutzungsrechts für die zu überplanende Bauparzelle ist und überdies eine dinglich gesicherte Vollmacht vorliegt, die dem Vorhabenträger uneingeschränktes Baurecht einräumt. Die Kanzlei wollte jedoch noch einen Spezialisten für WEG-Recht hinzuziehen, um die Rechtsauffassung abzusichern. Es wurde zusätzlich von der WEG-Verwaltung Ringstraße 16, der FWG Rauscher GmbH, die spezialisierte Rechtsanwältin Frau Bauer mit der Überprüfung beauftragt. Mit Stellungnahme vom 17.08.2022 bestätigte die Rechtsanwältin, dass der Vorhabenträger alleiniger Inhaber des Sondernutzungsrechts ist und eine dinglich gesicherte Vollmacht zur Bebauung hat.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.11.2021 bis 17.12.2021 statt. Insgesamt wurden 20 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erdgas Südbayern GmbH
- IHK Regensburg
- Kreisheimatpflegerin

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (12.11.2021)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (26.11.2021)
- Polizeiinspektion Mainburg (16.12.2021)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (15.12.2021)
- Regionaler Planungsverband Landshut (09.12.2021)
- Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht (09.12.2021)
- Landratsamt Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung (09.12.2021)
- Landratsamt Kelheim, Abt. Kreisbrandrat (09.12.2021)
- Landratsamt Kelheim, Abt. Städtebau (09.12.2021)
- Staatliches Bauamt Landshut (11.11.2021)

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH (16.11.2021)

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Abens-Donau Netz GmbH & Co KG. liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Eigentümer. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassenen Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die genannten Hinweise werden beachtet.

3.2 Energienetze Bayern (23.11.2021)

Mit Schreiben vom 10. November 2021 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Ringstraße sichergestellt werden.

Im betreffenden Bereich verläuft eine Erdgasleitung, auf diese ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. In der Anlage noch die Schutzanweisung bei Bauarbeiten an Erdgasleitungen.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.3 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau (07.12.2021)

Die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 10.11.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 17.12.2021 die Stellungnahme Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg.

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i.d. Hallertau,
E-Mail: info@zvwv-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 GG im Flurstück 1890/96 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischem Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird

darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1890/96 mit 18 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.4 Regierung von Niederbayern (08.12.2021)

Die Stadt Mainburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage an der Köglmühle", um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine Einrichtung für „Betreutes Wohnen“ zu schaffen.

Die Aktivierung eines Innenentwicklungspotenzials zur Schaffung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die den demographischen Wandel und ihre Auswirkungen berücksichtigt sowie Alternativen zu ebenerdigen Parkplätzen schafft, wird ausdrücklich begrüßt. Aufgrund des geringen Umfangs von einer Bauparzelle wird auf eine detaillierte landesplanerische Bedarfsprüfung ausnahmsweise verzichtet.

Erfordernisse der Raumordnung stehen diesem Vorhaben somit nicht entgegen.

Hinweis:
Nach unseren Informationen ist das Flurstück 1887/138 nicht als Grünfläche, sondern bereits als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Köglmühle I 2. BA“ vom 20.02.1964 festgesetzt.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In den vorhergehenden Deckblättern wurde der Bereich als Grünfläche dargestellt.

3.5 Landratsamt Kelheim (09.12.2021)

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Stellungnahme

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße der Wohnanlage sind zur Leerung/Abholung an der Ringstraße bereitzustellen.
Ansonsten bestehen keine Einwände.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Für die naturschutzfachliche Stellungnahme ist das gewählte Verfahren von zentraler Bedeutung. Während bei einem beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Verfahren lt. Planunterlagen) die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, muss bei einem Regelverfahren (§ 4 Abs.1 BauGB, Verfahren lt. Anschreiben SG 41) die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewendet werden.
Falls die Bauleitplanung im Regelverfahren durchgeführt wird, bestehen Bedenken, da keine Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt ist.

Wir bitten, darüber hinaus folgende Hinweise zu beachten:

1. Grünordnung:
   Aufgrund der Dimension der Gebäude, kommt der Gestaltung der verbleibenden Grünflächen eine hohe Bedeutung zu. Wegen der Wandhöhen von 14 Metern wird die Verwendung von Bäumen zur Eingrünung empfohlen. Der Bebauungsplan enthält zwar eine planerische Festsetzung zu „Randeingrünung“ im Nordwesten und im Südosten, die allerdings wenig konkret ist. Gerade bei einer Planung, die sich auf nur ein Bauvorhaben bezieht, sollte es möglich sein, eine konkretere Grünordnung aufzustellen.

   Demgegenüber enthält der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan (vgl. Begründung S. 9) eine alleeartige Bepflanzung entlang der Ringstraße. Diese Darstellung wird in der vorliegenden Planung nicht umgesetzt.

   Auch die in der beiliegenden Vorhabensbeschreibung (H/S/H Consulting GmbH 27.09.21) aufgeführten Maßnahmen, wie z.B. „ökologische Aufwertung des Gebäudes durch Gründach, teilweiser Fassadenbegrünung…“ wären sinnvoll, werden aber in der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen.

2. Grünordnung, Artenliste Sträucher:
   Die am Ende der Liste stehende Anmerkung „nicht vergleichbare Arten“ ist wohl als Fehler zu deuten. Auch die am Ende der Listen Gehölze 2. Ordnung stehende Anmerkung „und vergleichbare Arten“ ist nicht zielführend, da diese Formulierung fachlich schwer zu greifen ist und eine weite Auslegung erlaubt.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist die Eingriffsregelung und damit eine Ausgleichsflächenberechnung nicht erforderlich.
Die Eingabeplanung ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Im Bebauungsplanverfahren wird daher festgesetzt, dass bei der Baueingabeplanung ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen ist.
Demgegenüber enthält der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan (vgl. Begründung S. 9) eine alleeartige Bepflanzung entlang der Ringstraße. Diese Darstellung wird in der vorliegenden Planung nicht umgesetzt.
Die Dachbegrünung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen.
Der Hinweis „vergleichbare Arten“ und “nicht vergleichbare Arten“ wird gestrichen.

<u>Belange des Immissionsschutzes</u>

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Seniorenwohnanlage an der Köglmühle“. In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Geltungsbereich soll ein Wohnblock mit insgesamt 12 Wohneinheiten für Senioren ab 60 Jahren errichtet werden.

Das Nutzungskonzept entspricht einem betreuten Wohnen, es soll kein Pflegeheim errichtet werden. Die geplante Nutzung stellt ein im WA grundsätzlich zulässiges Vorhaben dar. Schallimmissionen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen sind allenfalls durch die Nutzung der Parkplätze zu erwarten, die jedoch zum einen als zum Wohnen zugehörig als ortsüblich anzusehen sind, zum anderen aufgrund der überwiegend unterirdischen Errichtung ohnehin zu keinen nennenswerten Schallimmissionen führen dürften. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 -Bauplanungsrecht- bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten folgende Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Stadt Mainburg abgestimmt wird, wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser fehlt bei den Unterlagen. Sollten die Pläne 01 und 02 dieser abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan sein, sollte dies auch so bezeichnet werden.
Der Durchführungsvertrag ist ein Vertrag zwischen der Stadt Mainburg und dem Vorhabenträger und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Einschränkung im Bebauungsplan (und auch in der Begründung) bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben bei der Art der baulichen Nutzung mit Verweis auf den Durchführungsvertrag, der dem Landratsamt auch nicht vorliegt, ist daher nicht ausreichend und sollte aus dem Durchführungsvertrag in die Festsetzungen übernommen werden.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Hinweise werden beachtet und redaktionell angepasst.

3.6 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (13.12.2021)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.11.2021 (S01107016).

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiet in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiet.de@vodafone.com

Weiterführende Dokumente:
- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

---

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.11.2021 (S01107003).

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an
TDR-S-Bayern.de@vodafone.com,
um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach

§ 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:
- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

3.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut (15.12.2021)

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Abwasserbeseitigung
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen. Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, bevorzugt über den belebten Oberboden in Mulden.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Bei Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) darf die Versickerung genehmigungsfrei erfolgen. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Die weiteren Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten.
Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung mit uns.

2. Wasserhaushalt und Bodenschutz
Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden, insbesondere für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege.

Vorschlag für Festsetzungen:
„Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.“

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. wasser- und luftdurchlässige Betonsteine.“

3. Wasserhaushalt und Klimaanpassung
Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern. Diese wirken sich aufgrund der

Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern:
Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten.

Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Vorschlag für Festsetzungen:
„Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."

4. Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan wird die FFOK auf 433,75 m ü. NN festgesetzt. Die Angaben zum Geschoss unterscheiden sich zwischen Planzeichnung (UG) und textlicher Festsetzung Nr. 2.4 (EG). In der Genehmigungsplanung (Pläne 01 und 02) wurde die festgesetzte Höhe berücksichtigt. Die Erdgeschosshöhe liegt größtenteils tiefer als das umgebende Gelände. Von der Ringstraße aus ist die Zufahrt mit Gefälle zum Gebäude hin vorgesehen. Wir sehen daher eine Überflutungsgefahr für das geplante Gebäude bei Starkregenereignissen, insbesondere für die Tiefgarage. Es sollte eine Fließweganalyse durchgeführt und die festgesetzte FFOK überdacht werden.

Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen, um Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu verhindern oder zumindest zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird empfohlen. Die nachstehenden Festsetzungsvorschläge allgemeiner Art sollten um objektbezogene Festsetzungen ergänzt werden.

Allgemeine Vorschläge für Festsetzungen:

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."
„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise bezüglich Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und geprüft.
Der Festsetzungsvorschlag bzgl. Wasserhaushalt und Bodenschutz wird übernommen.
Die Festsetzungsvorschläge zur Klimaanpassung werden übernommen. Die Hinweise werden beachtet.
Der Bezugspunkt unter Punkt 2.4 wird angepasst.
Die Festsetzungen und Hinweise werden übernommen.

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH (03.03.2022)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 10.11.2021 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir bitten unsere verspätete abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

**- Mit 10 : 0 Stimmen -**

**Beschluss:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.